

**RÈGLEMENT D'URBANISME**

**VILLE DE PASPÉBIAC**

**TITRE 4**

**RÈGLEMENT DE  
CONSTRUCTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2009-327**

**2009**

## Ville de Paspébiac

### Règlement numéro 2009-327

#### Règlement de construction

- ATTENDU QUE le Conseil de la ville de Paspébiac juge opportun de réviser et remplacer son règlement de construction;
- ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à la ville de Paspébiac de remplacer son règlement de construction;
- ATTENDU QUE le Conseil de la ville de Paspébiac informe la population de son territoire que la présente démarche s'inscrit à l'intérieur d'une révision quinquennale de sa réglementation d'urbanisme;
- ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil de la ville de Paspébiac tenue le **21 juillet** 2009.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **Danis Lebrasseur**  
appuyé par **Fernand Chapados**

Et il est résolu à l'unanimité des membres du Conseil présents que le présent règlement intitulé «Règlement de construction» et portant le numéro 2009-327 soit adopté et qu'il soit transmis au conseil de la MRC de Bonaventure pour faire l'objet d'un certificat de conformité à l'égard du schéma d'aménagement et du document complémentaire et qu'à compter de son entrée en vigueur, il soit statué et décrété ce qui suit :

# TITRE 4 - RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION / VILLE DE PASPÉBIAC

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET TRANSITOIRES</b>	<b>1</b>
Article 1	Titre	1
Article 2	Objectifs du règlement	1
Article 3	Règlements abrogés	1
Article 4	Territoire assujéti	1
Article 5	Domaine d'application	1
Article 6	Personnes concernées	2
Article 7	Responsabilité lors de travaux ou ouvrages	2
<b>CHAPITRE 2-</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>2</b>
Article 8	Dispositions applicables	2
<b>CHAPITRE 3-</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>2</b>
Article 9	Dispositions applicables	2
<b>CHAPITRE 4-</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION</b>	<b>3</b>
Article 10	Entretien des bâtiments	3
Article 11	Délai pour la finition extérieure d'un bâtiment	3
Article 12	Traitement et entretien des surfaces extérieures	3
Article 13	Matériaux isolants prohibés	3
Article 14	Fondations	3
Article 15	Dispositions relatives à l'installation d'une enseigne	3
Article 16	Dispositions relatives à l'installation d'une antenne	4
Article 17	Raccordement des drains de toit et des drains agricoles	4
Article 18	Clapet de retenue	4
Article 19	Interdiction de fortifications	5
Article 20	Construction inoccupée, inachevée ou sinistrée	5
Article 21	Construction détruite en tout ou en partie par un sinistre	6
Article 22	Obligation de réparer ou de démolir un bâtiment	6
Article 23	Démolition d'un bâtiment	6
Article 23.1	Interruption de services publics	6
Article 23.2	Mesure à prendre après la démolition	7
Article 24	Fondations non utilisées	7
Article 25	Installation septique	7
Article 26	Bâtiment préfabriqué	7
<b>CHAPITRE 5-</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>8</b>
Article 27	Dispositions applicables	8
Article 28	Entrée en vigueur	8

## TITRE 4 - RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION / VILLE DE PASPÉBIAC

### CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATIONS ET TRANSITOIRES

#### Article 1 - Titre

Le présent règlement est intitulé : «Règlement de construction / Ville de Paspébiac ».

#### Article 2 - Objectif du règlement

Le présent règlement a pour objet de préciser les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler, les normes de résistance, de salubrité, de sécurité et d'isolation des constructions, les dispositions concernant la construction et la réfection des bâtiments détruits ou devenus dangereux.

#### Article 3 Règlements abrogés

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droit, tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la ville de Paspébiac, incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement, soit notamment mais non limitativement : **Règlement numéro 1992-141**.

#### Article 4 - Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la ville de Paspébiac.

#### Article 5 - Domaine d'application

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigés, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

De façon plus spécifique, les dispositions contenues dans le présent règlement s'applique :

- aux travaux d'implantation, d'édification ou de modification de tout bâtiment;
- aux travaux de reconstruction ou de réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause;
- aux travaux nécessaires pour la suppression de toute condition dangereuse existant à l'intérieur ou à proximité d'un bâtiment.

Cependant, les dispositions relatives à la construction qui sont présentées dans le présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux travaux publics effectués dans l'emprise d'une rue ou d'une voie de secours;

- aux poteaux ou pylônes des services publics, aux antennes de transmission de télévision, de radio ou d'autres moyens de télécommunication, à l'exception des charges exercées par ceux qui sont situés sur un bâtiment ou de ceux qui y sont fixés;
- aux barrages et construction hydro-électriques, ou de régularisation de débit ainsi qu'aux équipements mécaniques ou autres non mentionnés spécifiquement dans le présent règlement.

**Article 6 - Personnes concernées**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

**Article 7 - Responsabilité lors de travaux ou ouvrages**

Lors de travaux ou ouvrages exécutés sur son immeuble, le propriétaire est responsable de tout dommage qui pourrait être causé à toute personne ou propriété publique ou privée.

Le constructeur ou l'entrepreneur doit réparer à ses frais tous les dommages causés aux rues, trottoirs et autres propriétés municipales soit en versant à la ville de Paspébiac la somme monétaire nécessaire, soit en effectuant lui-même les travaux en se conformant aux directives fournies par la ville de Paspébiac.

**CHAPITRE 2- DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**Article 8 - Dispositions applicables**

Les dispositions interprétatives inscrites au CHAPITRE 2 du règlement sur les dispositions générales et administratives de la ville de Paspébiac font partie intégrante du présent règlement.

**CHAPITRE 3- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**Article 9 - Dispositions applicables**

Les dispositions administratives inscrites au CHAPITRE 3 du règlement sur les dispositions générales et administratives de la ville de Paspébiac font partie intégrante du présent règlement.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

### **Article 10 - Entretien des bâtiments**

Les bâtiments et les constructions doivent être maintenus en bon état, réparés au besoin et recevoir l'application de peinture ou d'un enduit protecteur, si nécessaire. De plus, le parement extérieur doit être conservé en bon état et être uniformément apposé sur l'immeuble.

### **Article 11 - Délai pour la finition extérieure d'un bâtiment**

La finition extérieure de tout bâtiment principal ou complémentaire doit être complétée dans un délai de douze (12) mois à partir de la date de délivrance du permis de construction.

### **Article 12 - Traitement et entretien des surfaces extérieures**

Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par le présent règlement ou par le règlement de zonage de la ville de Paspébiac. Le bois de cèdre peut toutefois être laissé à l'état naturel.

Les surfaces extérieures en métal de toute construction, à l'exception du cuivre, doivent être protégées par de la peinture ou par tout autre enduit ou traitement dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage de la ville de Paspébiac.

Les surfaces extérieures de toute construction doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

### **Article 13 - Matériaux isolants prohibés**

Les matériaux suivants sont prohibés comme matériaux isolants : la mousse d'urée formaldéhyde; le bran de scie ou sciure de bois; la panure de bois.

### **Article 14 - Fondations**

Toute nouvelle construction pour fins d'habitation (à l'exception des maisons mobiles et des chalets) doit avoir des murs de fondation en bois traité sous pression, en béton ou en blocs de béton d'une épaisseur minimum de vingt (20) centimètres.

### **Article 15 - Dispositions relatives à l'installation d'une enseigne**

En plus de respecter la SECTION 23 du CHAPITRE 4 du Règlement de zonage de la ville de Paspébiac, lors de l'installation d'une enseigne on devra respecter les dispositions suivantes :

- 1° l'enseigne doit être solidement fixée au mur de la construction ou solidement ancrée au sol; une enseigne au sol doit être installée sur une base de béton d'une dimension et d'une profondeur suffisantes pour résister à l'action du gel et du dégel et pour assurer sa stabilité;
- 2° une enseigne ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique;
- 3° la structure supportant une enseigne et la surface de l'enseigne elle-même doivent être composées de matériaux résistants ou traités pour résister à la corrosion et au pourrissement;
- 4° une enseigne lumineuse doit être installée de telle sorte que son alimentation électrique ne soit pas apparente.

#### **Article 16 - Dispositions relatives à l'installation d'une antenne**

En plus de respecter les dispositions du Règlement de zonage de la ville de Paspébiac, lors de l'installation d'une antenne on devra respecter les dispositions suivantes :

- 1° une antenne parabolique fixée au sol doit être soutenue par une structure de métal solidement fixée à une base de béton; cette base de béton doit être enfouie à une profondeur suffisante afin d'assurer à l'ensemble une stabilité adéquate;
- 2° une antenne parabolique fixée au toit d'un bâtiment doit être munie d'un support solidement fixé à la structure de la toiture;
- 3° une antenne doit être pourvue d'une mise à la terre adéquate pour la protéger de la foudre.

#### **Article 17 - Raccordement des drains de toit et des drains agricoles**

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau municipal d'égout sanitaire est formellement interdit; de plus, les drains de toit, à l'exception des toits dont l'égouttement ne peut se faire que par le centre de la construction, ne doivent en aucun cas être raccordés au réseau municipal d'égout sanitaire.

Lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial dans la rue, le raccordement des drains agricoles doit se faire avec le réseau d'égout pluvial.

#### **Article 18 - Clapet de retenue**

Dans tout bâtiment déjà construit, en construction ou à être construit, lorsque le plancher de la cave ou du sous-sol est à plus de zéro mètre soixante (0,60 mètre) sous le niveau de la rue, tout cabinet à chasse d'eau, toute baignoire, tout lavabo, tout autre appareil sanitaire s'y trouvant ou toute ouverture dans le drain qui réunit l'égout de la maison au réseau d'égout municipal, doivent être pourvus séparément ou en groupe, d'une ou de plusieurs valves de sûreté automatiques ou clapets de retenue, de manière à prévenir tout refoulement de l'égout municipal dans ces caves et sous-sols.

Dans le cas des bâtiments déjà construits, leur propriétaire est, par le présent règlement, mis en demeure de prendre les mesures nécessaires pour s'y conformer.

En cas de défaut du propriétaire d'installer une telle soupape ou un tel dispositif de sûreté conformément au présent règlement, la ville de Paspébiac ne sera pas responsable des dommages causés au bâtiment ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

Ces valves ou clapets doivent être faciles d'accès. Les pièces d'appui des clapets de retenue doivent être de métal inoxydable. Les clapets eux-mêmes doivent être construits de façon à résister et à être étanches à la pression ou contrepression, tout en permettant le libre écoulement des eaux usées.

Leur installation, leur nettoyage et leur entretien est à la charge du propriétaire ou de l'occupant de la cave ou du sous-sol.

#### **Article 19 - Interdiction de fortifications**

L'utilisation de matériaux et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment ou de toute partie de celui-ci contre les projectiles d'armes à feu et/ou les explosions et/ou la poussée de véhicules et/ou autres types d'assaut est prohibée sauf pour un centre de détention, un établissement administratif gouvernemental (municipal, provincial ou fédéral), un poste de transformation de l'électricité, une centrale hydroélectrique ou un établissement bancaire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, sont notamment prohibés pour tout bâtiment :

- l'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- l'installation et le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs et aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- l'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave.

Un lampadaire d'une hauteur de plus de trois (3) mètres est prohibé sur une propriété à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de cent cinquante (150) watts est limité à l'utilisation de deux (2) tels appareils, installés soit sur la façade ou sur le côté d'entrée au bâtiment résidentiel.

Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de dix milles (10 000) mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de cinquante (50) mètres de l'emprise de la voie publique.

L'installation d'une tour d'observation est prohibée, sauf pour un aéroport ou pour un usage récréatif associé à une activité de mise en valeur et/ou d'interprétation du milieu.

Toute construction non conforme aux dispositions du présent article doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de le rendre conforme à ces dispositions.

#### **Article 20 - Construction inoccupée, inachevée ou sinistrée**

Toute construction inoccupée ou ayant été l'objet d'un sinistre, doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident. Dans le cas d'un sinistre, ces mesures doivent être prises, au

plus tard, dans les deux (2) jours qui suivent l'événement. Toute construction inachevée après deux (2) ans du début des travaux doit être démolie ou complétée dans les deux (2) mois qui suivent ce délai.

#### **Article 21 - Construction détruite en tout ou en partie par un sinistre**

Dans les trente (30) jours suivant la date du sinistre, doivent être entrepris les travaux destinés à rénover ou à raser au sol toute construction détruite en tout ou en partie par un sinistre, à l'exception des parties qui répondent encore aux normes de construction fixées au présent règlement et pour lesquelles un certificat de conformité est émis par un ingénieur ou un architecte, le tout sous réserve de l'obtention préalable de l'autorisation de démolir du commissaire enquêteur sur les incendies, nommé en vertu de la Loi concernant les enquêtes sur les incendies, (L.R.Q., c. E-8), ou du directeur général du service de la prévention des incendies, nommé en vertu de la Loi sur la prévention des incendies (L.R.Q., c. P-23), si ceux-ci enquêtent sur le sinistre.

#### **Article 22 - Obligation de réparer ou de démolir un bâtiment**

Lorsqu'un bâtiment est détruit, est devenu dangereux ou a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, et qu'il est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, un Juge de la Cour Supérieure siégeant dans le district où est situé ledit bâtiment peut, sur requête de la ville de Paspébiac présentée même en Cour d'instance, ordonner au propriétaire du bâtiment ou à toute autre personne qui en a la garde, d'effectuer, en conformité avec les dispositions du présent règlement, les travaux de reconstruction ou de réfection nécessaires pour assurer la sécurité de telle personne. S'il n'existe pas d'autre moyen utile, et si le propriétaire a été mis en cause, le Juge peut ordonner à ce dernier de procéder à la démolition du bâtiment dans le délai qu'il a fixé et, qu'à défaut de ce faire dans le délai prescrit, la ville de Paspébiac pourra exécuter les travaux requis ou procéder à la démolition du bâtiment aux frais du propriétaire.

En cas d'urgence exceptionnelle ou lorsque le propriétaire d'un bâtiment ou la personne qui en a la garde est inconnu, introuvable ou incertain, le Juge peut autoriser la ville de Paspébiac à exécuter les travaux nécessaires ou à procéder à la démolition du bâtiment sur le champ. Par la suite, la ville de Paspébiac pourra réclamer le coût de ces travaux ou de cette démolition au propriétaire du bâtiment, si elle le connaît et le trouve. Le juge peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment, de l'évacuer dans le délai qu'il fixe.

#### **Article 23 - Démolition d'un bâtiment**

##### **Article 23.1 - Interruption de services publics**

Toute personne qui demande un certificat d'autorisation de démolition d'un bâtiment doit être en mesure de prouver à l'inspecteur en bâtiment qu'elle a avisé, au moins dix (10) jours avant les travaux de démolition ou de déplacement, toute entreprise fournissant les services d'électricité, de téléphone, de câblodistribution ou autre service susceptible d'être affecté par ces travaux, que ledit service devra être interrompu à compter de telle date.

### **Article 23.2 - Mesure à prendre après la démolition**

Dans les dix (10) jours suivant la fin des travaux de démolition, le propriétaire doit nettoyer le terrain de tout débris ou matériau provenant du bâtiment démoli, afin de laisser l'emplacement en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes doivent être comblées jusqu'au niveau du sol. Si elles ne le sont pas, le terrain doit alors être clôturé dans les trente (30) jours suivant la date de la démolition, de manière à ce que l'on ne puisse y pénétrer.

Si les débris de la démolition des fondations sont utilisés pour remplir les excavations, cette partie comblée doit être recouverte d'une couche de terre à l'égalité des terrains adjacents.

### **Article 24 - Fondations non utilisées**

Les fondations non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou déplacé et comprenant une cave devront être entourées d'une clôture de planches de bois non ajourée d'au moins un mètre vingt (1,20 mètre) de hauteur afin de prévenir tout danger et assurer la sécurité publique. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'inspecteur en bâtiment, dans les dix (10) jours qui suivent sa signification, les travaux de protection requis seront faits par la ville de Paspébiac aux frais du propriétaire.

### **Article 25 - Installation septique**

Toute construction dont la destination, l'usage ou l'activité est susceptible d'amener l'émission, le dépôt ou le rejet d'égout sanitaires dans l'environnement doit, dans les limites de la ville de Paspébiac, soit être raccordée à un réseau d'égout rencontrant les normes imposées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec ou par tout autre organisme gouvernemental compétent en la matière ou être raccordée à un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux ménagères conformes aux dispositions du règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées(Q-2, r.8), à moins que telle construction ne fasse l'objet d'un certificat conforme à l'article 22 de la Loi de la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2).

### **Article 26 - Bâtiment préfabriqué**

Les éléments de construction d'un bâtiment modulaire, d'une maison mobile ou d'une maison unimodulaire doivent être certifiés par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

## **CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 27 - Dispositions applicables**

Les dispositions finales inscrites au CHAPITRE 4 du règlement sur les dispositions générales et administratives de la ville de Paspébiac font partie intégrante du présent règlement.

### **Article 28 - Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Adopté à Paspébiac

ce **huitième** jour de **septembre** 2009.

---

Gino Lebrasseur, maire  
Ville de Paspébiac

---

Paul Langlois, directeur général  
Ville de Paspébiac